

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2015/1919-61</b>
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	19.10.2015
		Referent:	Beese Thomas
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 236 B für das Gebiet der Oberen Gärtnerei zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
11.11.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

- Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Bericht über die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereiches
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

## **I. Sitzungsvortrag:**

### 1. Anlass der Planung

Die Bamberger Gärtnerstadt stellt mit ihren innerstädtischen Erwerbsgärten sowohl kulturell als auch städtebaulich eine Besonderheit dar und ist elementarer Bestandteil des UNESCO Welterbes.

In der Oberen Gärtnerei sind die historischen Parzellenstrukturen der Gärtnerflächen noch besonders gut erhalten. Ein Teil der Flächen wird bis heute durch dort ansässige Gärtnerbetriebe für den Erwerbsgartenbau genutzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 236 B sollen die Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei für die gartenbauliche Erzeugung/ Urbaner Gartenbau planungsrechtlich gesichert werden und der Bereich zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße langfristig von einer Bebauung freigehalten werden. Das Ziel ist, die innerstädtischen Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei als wesentliches Element und als Besonderheit des Stadtdenkmals sowie die bis heute noch auf Teilen der Fläche ausgeübte erwerbsgärtnerische Nutzung nicht nur museal sondern tatsächlich zu erhalten und den Erwerbsgartenbau in einem von Wohnen geprägten Umfeld planungsrechtlich zu sichern.

Durch die planungsrechtliche Sicherung wird eine verlässliche Grundlage für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben im Bereich der Oberen Gärtnerei geschaffen und dem in den letzten Jahren zunehmenden Bebauungsdruck entgegengetreten. Die planungsrechtliche Sicherung ist ein deutliches Bekenntnis zum seit vielen Jahren geforderten Erhalt des innerstädtischen Erwerbsgartenbaus und der hierfür erforderlichen Freihaltung der Flächen von einer Bebauung.

Der Bebauungsplan Nr. 236 B weist den Bereich zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft aus. Da die Flächen zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben sind, wird die Art der landwirtschaftlichen Nutzung auf gartenbauliche Erzeugung/ Urbaner Gartenbau beschränkt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Da der Bebauungsplan kein Maß der Nutzung festsetzt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in großen Teilen als Grünfläche ohne eine konkrete Zweckbestimmung und der rückwärtige Bereich der Egelseestraße als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der beabsichtigten Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft / Erwerbsgartenbau geändert.

## 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 21.01.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplan-Konzept in der Fassung vom 21.01.2015 im Zeitraum 18.02.2015 bis 16.03.2015 gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag das Konzept des Bebauungsplans Nr. 236 B nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 11.05.2015 bis einschließlich 22.06.2015 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Im Vorfeld des sechswöchigen Aushanges wurden von Mitte März bis Ende April die Eigentümer im Plangebiet zu einem Informationsgespräch ins Stadtplanungsamt eingeladen, bei dem die Planungsabsichten in einem persönlichen Gespräch erläutert wurden und Meinungen ausgetauscht werden konnten.

Zudem wurde gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats eine öffentliche Informationsveranstaltung am 12.05.2015 im Pfarrsaal von St.Gangolf durchgeführt, bei der die Ziele der Planung neben dem Stadtplanungsamt auch durch Herrn Dr. Gunzelmann vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und von Frau Alberth vom Zentrum Welterbe Bamberg unter Moderation durch den Baureferenten erläutert wurden. Zur Teilnahme an dieser gut besuchten Veranstaltung wurden die Öffentlichkeit durch Pressemitteilung, die Eigentümer innerhalb des Geltungsbereichs und direkte Nachbarn schriftlich eingeladen.

## 3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein.

### A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 25.02.2015
2. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 26.02.2015
3. Zweckverband Müllheizkraftwerk,  
Stadt und Landkreis Bamberg, mit Schreiben vom 26.02.2015
4. Bauordnungsamt/Abt. Denkmalpflege, mit Schreiben vom 02.03.2015
5. Bayernwerk AG, mit Schreiben vom 02.03.2015
6. Familienbeirat Bamberg, mit Schreiben vom 03.03.2015
7. Bayerischer Bauernverband, mit Schreiben vom 10./31.03.2015

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| 8. Entsorgungs- und Baubetrieb<br>der Stadt Bamberg,            | mit Schreiben vom 10.03.2015 |
| 9. Stadtwerke Bamberg,  | mit Schreiben vom 11.03.2015 |
| 10. Freiwillige Feuerwehr Bamberg,                              | mit Schreiben vom 12.03.2015 |
| 11. Ordnungsamt,  | mit Schreiben vom 12.03.2015 |
| 12. Bayerisches Landesamt<br>für Denkmalpflege,                 | mit Schreiben vom 13.03.2015 |
| 13. Amt für Umwelt, Brand-<br>und Katastrophenschutz,           | mit Schreiben vom 16.03.2015 |
| 14. Kabel Deutschland Vertrieb<br>und Service GmbH,             | mit Schreiben vom 16.03.2015 |
| 15. Zentrum Welterbe Bamberg,                                   | mit Schreiben vom 24.03.2015 |
| 16. Amt für Ernährung, Landwirtschaft<br>und Forsten Kitzingen, | mit Schreiben vom 26.03.2015 |

#### B. Öffentlichkeit

Es gingen insgesamt 37 Schreiben seitens der Öffentlichkeit, davon 20 Schreiben von Eigentümern (Bürger A – U) ein.

Auf Grund der parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 236 B sowie der Flächennutzungsplan-Änderung, wurden die eingegangenen Stellungnahmen für beide Verfahren gemeinsam ausgewertet.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und anonym behandelt.

#### 4. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplans Nr. 236 B

Bedingt durch die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich einige Änderungen und Ergänzungen in der Planung. An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten.

##### - Änderungen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wurde im Norden und Süden der Egelseestraße zurückgenommen. Die aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Teilflächen sind hinsichtlich einer Bebauung zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das gleiche gilt für die Rückbereiche einiger Grundstücke entlang der Egelseestraße. Durch diese Änderung wird für jedes Grundstück entlang der Egelseestraße gleichermaßen eine Bebauung in erster und zweiter Reihe ermöglicht.

Die Plattengasse wurde im westlichen Teilbereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hier keine Planungserfordernis besteht. Sie wird nun nur noch ab dem Ende der Bebauung an der Plattengasse als öffentlicher Fuß- und Radweg einbezogen.

Im Norden des Geltungsbereichs wurde der rückwärtige Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1738 in die Planung mit übernommen und der Geltungsbereich erweitert. Diese hier befindliche parkartige Grünfläche samt Baumbestand wird als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

##### - Erschließung der rückwärtigen Grundstücke

Für die Erschließung der rückwärtigen Gartenbauflächen wurden zwei private „Mistwege“ von der Plattengasse abgehend geplant. Diese dienen den Eigentümern und zukünftigen Pächtern mittels eines festgesetzten Gehrechts zur Bewirtschaftung der anliegenden Gartenflächen. Ebenso soll über ein Leitungsrecht eine (Brauch-)Wasserversorgung der gärtnerisch genutzten Flächen ermöglicht werden.

- Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg

Im Norden des Geltungsbereichs wurde ein vorhandener Hauptkanal der städtischen Kanalisation von der Nürnberger Straße zur Egelseestraße mit einem Leitungsrecht inkl. 10 m breiten Schutzstreifen gesichert.

- Nebenanlagen

Um die Bewirtschaftung der Flächen durch Privatleute, Vereine oder andere Organisationen zu erleichtern, wurde im Entwurf des Bebauungsplans je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Nebenanlage (Geräteschuppen) mit einer maximalen Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 2,50 m als zulässig festgesetzt.

- Änderungen in der Begründung

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Freiflächen als Gärtnerland, landwirtschaftliche Flächen und Flächen für den urbanen Gartenbau werden keine negativen Entwicklungen bzgl. der sensiblen Themen der Eingriffs- Ausgleichregelung, des Artenschutzes, der Umweltbelange und der Lärm / Immissionsbelange erwartet.

In der Begründung wurden daher Ergänzungen und Präzisierungen vorgenommen.

Hinsichtlich Eingriffs-Ausgleichsregelung/Artenschutz (Pkt.7) werden durch die Planungsinhalte weder Eingriffsrechte generiert, noch werden streng geschützte Arten betreffende Eingriffe erwartet. Biotop- und Artenschutzkartierungen geben keine Hinweise auf das Vorhandensein entsprechender Arten im Gebiet. Somit ist keine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Im Hinblick auf die Notwendigkeit eines Umweltberichtes (Pkt. 8) kann festgestellt werden, dass durch die planungsrechtliche Sicherung der Freiflächen als Gärtnerland, landwirtschaftliche Flächen und Flächen für den urbanen Gartenbau keine negativen Entwicklungen bzgl. der Umweltbelange und Schutzgüter erwartet werden. Auf einen Umweltbericht kann daher verzichtet werden.

In Bezug auf Lärm/Immissionen (Pkt. 9) entstehen durch die Planungsinhalte keine Mehrbelastungen hinsichtlich der Immissionen durch Verkehr. Eine vermehrte Lärmentwicklung durch maschinellen Betrieb (landwirtschaftliche, gartenbauliche Nutzung) wird im Vergleich zur aktuellen Situation als gering eingestuft.

5. Erlas einer Veränderungssperre

Zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2012 hatte der Bau- und Werkssenat eine Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung beschlossen, die zum 01.06.2012 in Kraft trat. In der Sitzung vom 02.04.2014 wurde die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Zum 30. 05. 2015 ist die Veränderungssperre ausgelaufen.

Seit dem 01.09.2015 liegt ein erneuter Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Plattengasse vor. Das Bebauungsplanverfahren Nr.236 B ist noch nicht abgeschlossen. Zur Sicherung der planerischen Ziele der Bauleitplanung ist daher gem. § 17 Abs. 3 BauGB erneut eine Veränderungssperre für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 236 B zu beschließen, da die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Dabei ist es gemäß § 14 Abs. 2 BauGB möglich auch Ausnahmen von der Veränderungssperre zu erlassen. Eine Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

## **II. Beschlussvorschlag**

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Bau- und Werksenat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 236 B um den rückwärtigen Bereich der Fl.Nr. 1738, Gem. Bamberg
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 236 B vom 11.11.2015 sowie den Entwurf der Begründung vom 11.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 236 B vom 11.11.2015 sowie zum Entwurf der Begründung vom 11.11.2015 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.
7. Zur Sicherung der Bauleitplanung beschließt der Bau- und Werksenat aufgrund des § 17 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zuletzt durch Gesetz geänderten Fassung folgende Veränderungssperre als Satzung:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Plan, der Bestandteil der Satzung ist (Plan des Stadtplanungsamtes vom 11.11.2015).

#### § 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre, Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

#### § 3 Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

#### **Anlage/n:**

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

#### **Verteiler:**

